

ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ ОСББ “САПЕРНЕ ПОЛЕ 3”

Шановні співвласники!

28 лютого 2021 року відбулись загальні збори ОСББ «Саперне поле 3». На зборах і під час опитування піднімалися питання обрання управителя, вибору моделі договірних відносин, запровадження резервного фонду тощо.

В голосуванні прийняли участь співвласники, кількість голосів яких становить 20145,2 кв.м.

Рішення, що були прийняті загальними зборами:

Пункт порядку денного	Зміст рішення	Набрані голоси «за»/»проти»
2	Обрати управителем багатоквартирного будинку за адресою Київ, вул.Саперне поле, 3 – ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» (ЄДРПОУ 43975725) та передати йому функції з управління будинком згідно договору. Доручити Правлінню повідомити ТОВ «КУЖЕ «Новосервіс» про прийняті рішення. Визначити дату початку управління будинком управителем датою припинення строку дії договорів співвласників із ТОВ «КУЖЕ «Новосервіс» (ЄДРПОУ 33303255) як з виконавцем «послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території». Затвердити умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком запропонованого ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» Предметом договору є надання житлової послуги з управління багатоквартирним будинком Затвердити строк укладання договору – 1 рік. Затвердити перелік послуг з управління багатоквартирним будинком та вимоги до якості послуг - у запропонованих додатках до договору про надання послуг з управління. Затвердити запропонований кошторис управителя ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» (Розрахунок вартості послуг з управління додається до договору). Затвердити щомісячну вартість послуг з управління багатоквартирним будинком – з управління багатоквартирним будинком – 22,90 грн/кв.м загальної площі квартири/нежитлового приміщення (з врахуванням витрат на забезпечення контрольно-пропускного режиму та утримання спільних витрат комплексу), у т.ч. винагорода управителя – 2,04 грн/кв.м загальної площі квартири/нежитлового приміщення. - з управління паркінгом – 24,88 грн/1 кв.м. загальної площі паркомісця (гаражу тощо), у т.ч. винагорода управителя – 2,22 грн/кв.м загальної площі паркомісця (гаражу тощо). Визначити уповноважених осіб співвласників будинку для укладання (підписання) договору з управителем (внесення змін, розірвання, здійснення контролю за його виконанням тощо) персонально: Стоянова Оксана Олександрівна Ніконов Юрій Ігорович	51,2%/0,55
3	Дозволити Управителю ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» на період дії договору про надання послуг з управління	50,79% / 0,96%

	багатоквартирним будинком укласти, змінювати та припиняти договори з питань користування спільним майном: з розміщення реклами, договори щодо встановлення сервітутів для розміщення обладнання операторів, провайдерів телекомпаній, договори щодо оренди спільного майна тощо.	
4	Обрати до складу Правління Об'єднання 1 (одну) особу, персонально Стоянова Оксана Олександрівна	51,75%
6	Створити резервний фонд. Затвердити кошторис резервного фонду на 2021/22р. з примітками у запропонованій редакції, у тому числі на прями використання коштів резервного фонду. Встановити обов'язковий щомісячний розмір внеску 1,50 грн/1 кв.м. загальної площі об'єкта нерухомого майна (квартири, нежитлового приміщення, паркомісця, гаражу, комори тощо). Встановити строк сплати внеску до резервного фонду - до 20 числа місяця, наступного за разрахунковим	51,75%
7	Затвердити Правила добросусідства у запропонованій редакції	50,71% / 1,04%
8.1	Обрати модель організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги з постачання теплової енергії та з постачання гарячої води – індивідуальний договір без обслуговування внутрішньобудинкових мереж	51,75%
8.2	Обрати модель організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення – індивідуальний договір без обслуговування внутрішньобудинкових мереж	51,75%
9	Потребу в вивезенні побутових відходів задовольняти самостійно шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України "Про ОСББ" шляхом залучення Об'єднанням юридичних осіб на підставі укладених договорів. У зв'язку з цим договорів на комунальну послугу з поводження з побутовими відходами не укладати. Надати повноваження управителю ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» щодо укладання відповідного договору та врахувати витрати у кошторису на послуги з управління.	51,48% / 0,27%

З повагою, правління ОСББ "Саперне поле 3"

**Протокол
Загальних зборів ОСББ «Саперне поле 3»**

м. Київ

28 лютого 2021 р.

Протокол складено та підписано "4" квітня 2021р.

Загальні збори ОСББ «Саперне поле 3» проводяться за адресою: місто Київ, вулиця Саперне поле, будинок 3, 1 поверх вхідна група 2-го під'їзду.
Загальні збори скликані Правлінням.

Загальні збори розпочато **28 лютого 2021 р. 12 годин, 00 хвилин.**

Загальна кількість співвласників об'єднання багатоквартирного будинку «Саперне поле 3» : 220 (двісті двадцять) осіб.

Загальна площа квартир та нежитлових приміщень будинку складає 38926,20 кв.м.

Підрахунок голосів здійснюється у відповідності до ч.7-10 Розділу III Статуту ОСББ «Саперне поле 3». Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку.

Присутні на загальних зборах власники (особисто та/або представники) квартир, нежитлових приміщень будинку: 35 осіб, яким належать 4858,7 голосів (4858,7 кв.м.).

У письмовому опитуванні взяли участь власники (особисто та/або через представників) квартир, нежитлових приміщень будинку: 119 особи, яким належать 15286,50 голосів (20145,20 кв.м.).

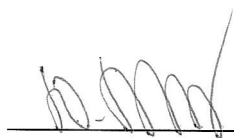
Загальна кількість співвласників (особисто та/або через представників), що приймали участь в загальних зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Саперне поле 3» складає 154 осіб, яким належать 20145,2 кв.м.

При підрахунку голоси співвласників (представників) у листках для голосування та листках письмового опитування рахуються наступним чином:

- «за» - беззаперечне висловлення, зокрема «за», «так», «підтримую», «згоден», «да» та подібне;
- «проти» - беззаперечне висловлення, зокрема «проти», «не підтримую», «не згоден», «ні», «нет» та подібне.

Відсутність чіткої відповіді у графі для голосування, прочерк або будь-яке виправлення, зокрема викреслення речення або вписування інших речень у резолюцію на голосування, викреслення або вписування кандидатів в органи управління вважати таким, що не дає можливості встановити факт беззаперечного висловлювання. Такі голоси по конкретному питанню порядку денного вважаються такими, що голосували «проти».

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Обрання голови загальних зборів.
2. Визначення управителя. Затвердження істотних умов договору з управителем. Затвердження кошторису. Визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком. Визначення повноважень управителя щодо управління будинком. Обрання уповноваженої особи (уповноважених осіб) на підписання договору з управителем.
3. Прийняття рішення щодо користування спільним майном співвласників сторонніми організаціями (провайдери, оренда, реклама тощо). Визначення повноважень.
4. Обрання членів правління.
5. Обрання членів ревізійної комісії.
6. Створення резервного фонду. Затвердження кошторису резервного фонду. Затвердження розміру та порядку сплати внеску до резервного фонду.
7. Затвердження Правил добросусідства.
8. Обрання моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги:
 - 8.1. - з постачання теплової енергії та з постачання гарячої води
 - 8.2. - з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення
9. Прийняття рішення щодо ТПВ (тверді побутові відходи). Визначення повноважень.

Розгляд питань порядку денного:

По першому питанню порядку денного слухали:

Члена Правління Трифонова Ірина Валеріївна, яка доповіла, що загальні збори скликані за ініціативи Правління та запропонувала обрати Головою Загальних зборів Дордієнко Юлію Олександрівну.

Також звернула особливу увагу присутніх на те, що Правління готувало загальні збори більш 3-х місяців, опрацьовувало кожне питання порядку денного, проводило інформування співвласників та надавало можливість усім співвласникам своєчасно та в повному обсязі ознайомитись із документами та рішеннями, що пропонуються для голосування.

Голосували:

Обрати Головою загальних зборів Дордієнко Юлію Олександрівну.

Підсумки голосування (з урахуванням голосів співвласників, присутніх на загальних зборах)

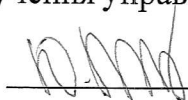
«За» - 35 співвласників (представників) що складає 100,00 %.
«Проти» - 0 співвласників, що складає 0 %,

Рішення прийнято.

По другому питанню порядку денного слухали:

Голову загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповіла про роботу Правління з підготовки рішень стосовно обрання управителя. Нагадала, що будинок може обслуговуватись двома шляхами – або шляхом самозабезпечення (це коли Правління готує кошторис та загальні збори затверджують кошторис і приймають розмір внесків, тому питання укладання договорів та взаємовідносин із підрядниками відбувається за рішенням Правління), або шляхом залучення управителя. У випадку залучення управителя управитель

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко

готує кошторис, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, перелік послуг з управління, вимоги до якості надання послуг та т.і. Питання заздалегідь обговорювалось із співвласниками, проводилось голосування щодо «рейтингу» управителів, які запропонували свої послуги з управління. На голосування виноситься питання обрати управителем ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» (ЄДРПОУ 43975725) та передати йому функції з управління будинком згідно договору.

Голова загальних зборів Дордієнко Ю.О. запропонувала погодити умови договору, які запропоновано управителем ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» із відповідними додатками щодо переліку послуг з управління та вимог якості до послуг.

Голова загальних зборів Дордієнко Ю.О. запропонувала затвердити кошторис (додаток до договору про надання послуг з управління), який запропоновано управителем ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2».

У кошторисі, у відповідності до норм чинного законодавства, враховано вартість послуг з обслуговування будинку (22,90 грн/1 кв.м. загальної площі квартири та/або нежитлового приміщення), у т.ч. вартість винагороди управителя (2,04 грн/1 кв.м.). Власники паркомісць у підземному паркінгу (який є невід'ємною частиною будинку) сплачують за послуги з управління паркінгом з розрахунку 24,88 грн/1 кв.м. загальної площі паркомісця (гаражу тощо), у т.ч. винагорода управителя – 2,22 грн/кв.м загальної площі паркомісця (гаражу тощо).

Голова загальних зборів Дордієнко Ю.О. нагадала, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком підписується не з кожним власником окремо, а уповноваженими особами співвласників від імені усіх співвласників. У відповідності до типового договору протягом місяця з початку дії договору управитель зобов'язаний надіслати кожному співвласнику копію договору. Запропонувала обрати уповноваженими особами співвласників Стоянову Оксану Олександрівну, Ніконова Юрія Ігоровича.

Голосували:

Обрати управителем багатоквартирного будинку за адресою Київ, вул.Саперне поле, 3 – ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» (ЄДРПОУ 43975725) та передати йому функції з управління будинком згідно договору.

Доручити Правлінню повідомити ТОВ «КУЖЕ «Новосервіс» про прийняті рішення. Визначити дату початку управління будинком управителем датою припинення строку дії договорів співвласників із ТОВ «КУЖЕ «Новосервіс» (ЄДРПОУ 33303255) як з виконавцем «послуг з утримання та управління будинку, прибудинкової території, комунальних та додаткових послуг».

Затвердити умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком запропонованого ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2».

Предметом договору є надання житлової послуги з управління багатоквартирним будинком

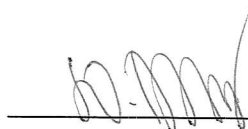
Затвердити строк укладання договору – 1 рік.

Затвердити перелік послуг з управління багатоквартирним будинком та вимоги до якості послуг - у запропонованих додатках до договору про надання послуг з управління.

Затвердити запропонований кошторис управителя ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» (Розрахунок вартості послуг з управління додається до договору).

Затвердити щомісячну вартість послуг з управління багатоквартирним будинком – з управління багатоквартирним будинком – 22,90 грн/кв.м. загальної площі квартири/нежитлового приміщення (з врахуванням витрат на забезпечення контрольно-пропускного режиму та утримання спільних витрат комплексу), у т.ч.

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко

винагорода управителя – 2,04 грн/кв.м. загальної площі квартири/нежитлового приміщення.

*- з управління паркінгом – 24,88 грн/1 кв.м. загальної площі паркомісія (гаражу тощо), у т.ч. винагорода управителя – 2,22 грн/кв.м. загальної площі паркомісія (гаражу тощо).
Визначити уповноважених осіб співвласників будинку для укладання (підписання) договору з управителем (внесення змін, розірвання, здійснення контролю за його виконанням тощо) персонально:*

Стоянова Оксана Олександрівна

Ніконов Юрій Ігорович

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

“За” – 19934,7 голосів співвласників, що складає **51,2 %**,

“Проти” – 210,5 голосів співвласників, що складає **0,55%**

Рішення прийнято

По третьому питанню порядку денного слухали:

Голову Загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка зазначила, що прийняття рішення щодо користування спільним майном співвласників сторонніми організаціями (провайдери, оператори, реклама тощо) належить до виключної компетенції загальних зборів. Запропонувала на період дії договору про надання послуг з управління надати дозвіл управителю укладати, змінювати та припиняти договори з питань використання спільного майна: з розміщення реклами, договори щодо встановлення сервітутів для розміщення обладнання Операторів, провайдерів телекомпаній, договори щодо оренди спільного майна тощо. Запропонувала визначити, що управитель веде окремий облік по додатковим надходженням від користування спільним майном.

Голосували:

Дозволити Управителю ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» на період дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладати, змінювати та припиняти договори з питань користування спільним майном: з розміщення реклами, договори щодо встановлення сервітутів для розміщення обладнання операторів, провайдерів телекомпаній, договори щодо оренди спільного майна тощо.

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 19772,7 голосів співвласників, що складає **50,79 %**,

«Проти» 372,5 голосів співвласників що складає **0,96 %**,

Рішення прийнято

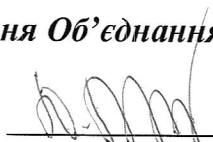
По четвертому питанню порядку денного слухали:

Голову загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповіла, що протягом розміщення повідомлення для співвласників щодо подання кандидатур до складу правління надійшла пропозиція від власника Стоянова Оксана Олександрівна.

Голосували:

Обрати до складу Правління Об'єднання 1 (одну) особу, персонально

Голова Загальних зборів

 **Ю.О.Дордієнко**

- Стоянова Оксана Олександрівна

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 20145,2 голосів співвласників, що складає 51,75 %,

«Проти» 0 голосів співвласників, що складає 0 %,

Рішення прийнято.

По п'ятому питанню порядку денного слухали:

Голову загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповіла, що протягом розміщення повідомлення для співвласників щодо подання кандидатур до складу ревізійної комісії жодної письмової пропозиції щодо обрання членів ревізійної комісії до правління не надходило, тому питання знімається з розгляду загальних зборів та голосування по даному питанню не проводиться.

По шостому питанню порядку денного слухали:

Голову загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповіла про можливість ОСББ створення фондів для додаткових витрат по будинку, які не відносяться до утримання будинку. Запропонувала визначити напрямми використання коштів резервного фонду: питання щодо оплати аудиту технічної документації, питання щодо земельної ділянки та прибудинкової території, зокрема, облаштування прибудинкової території елементами благоустрою, питання визначення меж тощо, питання щодо проведення загальних зборів ОСББ (зокрема, поштові, канцелярські, юридичні, консультаційні витрати тощо), питання щодо консультаційних та судових витрат стосовно спільного майна будинку та паркінгу.

Надходження фонду – внески співвласників у розмірі 2 (дві) грн. за 1 кв.м. загальної площі квартири (нежитлового приміщення) будинку.

Голосували:

Створити резервний фонд.

Затвердити кошторис резервного фонду на 2021/22р. з примітками у запропонованій редакції, у тому числі напрями використання коштів резервного фонду.

Встановити обов'язковий щомісячний розмір внеску 1,50 грн/1 кв.м. загальної площі об'єкта нерухомого майна (квартири, нежитлового приміщення, паркомісця, гаражу, комори тощо).

Встановити строк сплати внеску до резервного фонду - до 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 20145,2 голосів співвласників, що складає 51,75 %,

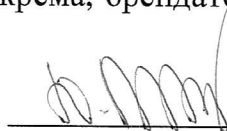
«Проти» 0 голосів співвласників, що складає 0 %,

Рішення прийнято.

По сьомому питанню порядку денного слухали:

Голову загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка запропонувала для затвердження Правил добросусідства. У Правилах зокрема зазначаються норми поведінки співвласників, членів їх родин та сторонніх осіб (зокрема, орендарів) щодо проведення ремонтних та, особливо,

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко

гучних ремонтних робіт, правила користування ліфтами, загрузки/розгрузки транспортних засобів на прибудинкової території будинку тощо.

Голосували:

Затвердити Правила добросусідства у запропонованій редакції

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 19831 голосів співвласників, що складає 50,71 %,
«Проти» 314,2 голосів співвласників, що складає 1,04 %,

Рішення прийнято.

По восьмому питанню порядку денного слухали:

Голову Загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповіла про прийняття нової редакції Закону України "Про житлово-комунальні послуги" від 09.11.2017 № 2189-VIII (вступив в дію у частині взаємодії із виконавцями комунальних послуг з 01.05.2019р.). Прикінцевими та перехідними положеннями ЗУ "Про житлово-комунальні послуги" передбачено обов'язок прийняття рішення співвласниками багатоквартирного будинку щодо вибору моделі організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг. Звернула увагу, що у період дії карантинних обмежень кінцевий строк прийняття відповідних рішень відстрочено до 5 місяців після закінчення карантину. Також зазначила, що по кожній комунальній послугі модель договірних відносин обирається окремо, тому голосування та прийняття рішення проводиться окремо.

Голосували (частина перша):

Обрати модель організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги з постачання теплової енергії та з постачання гарячої води – індивідуальний договір без обслуговування внутрішньобудинкових мереж

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 20145,2 голосів співвласників, що складає 51,75 %,
«Проти» 0 голосів співвласників, що складає 0 %,

Рішення прийнято.

Голосували (частина друга):

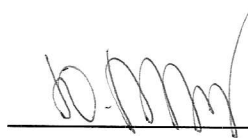
Обрати модель організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення – індивідуальний договір без обслуговування внутрішньобудинкових мереж

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 20145,2 голосів співвласників, що складає 51,75 %,
«Проти» 0 голосів співвласників, що складає 0 %,

Рішення прийнято.

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко

По дев'ятому питанню порядку денного слухали:

Голову Загальних зборів Дордієнко Ю.О., яка доповів що відповідно до вимог ч 2. ст. 2 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII «Не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Статтею 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" передбачено, що «Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів».

Запропонувала для голосування рішення - потребу в вивезенні побутових відходів задовольняти самостійно шляхом самозабезпечення та надати повноваження управителю стосовно укладання необхідних договорів, врахувавши витрати на вивезення побутових відходів у кошторису на управління.

Голосували:

Потребу в вивезенні побутових відходів задовольняти самостійно шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України "Про ОСББ" шляхом залучення Об'єднанням юридичних осіб на підставі укладених договорів. У зв'язку з цим договорів на комунальну послугу з поводження з побутовими відходами не укладати. Надати повноваження управителю ТОВ «СК КОНЦЕПТ СЕРВІС 2» щодо укладання відповідного договору та врахувати витрати у кошторису на послуги з управління..

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

«За» - 20042,1 голосів співвласників, що складає 51,48 %,

«Проти» 103,1 голосів співвласників, що складає 0,27 %,

Рішення прийнято.

Оскільки в порядку денному відсутні інші питання для розгляду на загальних зборах, загальні збори закрито о 19:00.

Всі рішення, що прийняті/ухвалені на цих загальних зборах, набувають чинності негайно після підписання цього протоколу Головою Загальних зборів.

Письмове опитування проводилося з 01 березня по 15 березня 2021 р.

Протокол складено та підписано «04» квітня 2021р.

Листки голосування та листки письмового опитування прошиті, пронумеровані та зберігаються окремо.

Голова Загальних зборів



Ю.О.Дордієнко